

Amt für Bauordnung und Denkmalpflege
z.Hd. Amtsleiterin Frau Rödiger
Stadt Leipzig technisches Rathaus
Prager Str. 118-122

04317 Leipzig

Leipzig, 13. Oktober 2019
Seite 1 von 3
Tel. 0341/8772245, Mail kontakt@gartenvorstadt-leipzig-marienbrunn.de

Betreff: Baugenehmigungsverfahren Konsum-Markt „An der Märchenwiese“

Ihr Zeichen: 63-2019-008288-EA-63.42-AWI v. 29.08.2019

Sehr geehrte Frau Rödiger,

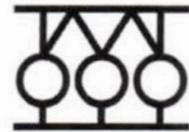
Wir bedanken uns für Ihre Antwort auf unser Schreiben vom 14.06.2019. Es dürfte Sie aber sicher nicht überraschen, wenn wir feststellen, dass uns der Inhalt überhaupt nicht zufriedenstellen kann.

Der erste Hauptgrund dafür ist, dass die Tatsache, dass der Bauort innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung 6.5.1.20 der Stadt Leipzig liegt und somit dem § 172 BauGB unterliegt, sowohl in Ihrer Stellungnahme als auch vermutlich im Prüfverfahren für die Baugenehmigung keinerlei Rolle spielt.

Zweitens ist die vergleichende Heranziehung absoluter Höhen entfernt stehender Gebäude auf höherem Gelände falsch, um die Angemessenheit der neuen Bebauung belegen zu können, zumal bei genauer Prüfung der Zahlen teilweise genau das Gegenteil, nämlich unsere Argumente bewiesen werden.

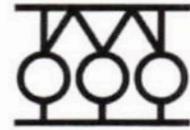
Im Einzelnen bestehen nach wie vor folgende Einspruchspunkte:

1. Die herangezogene nördliche Bebauung (Traufhöhe 144,18 m üNN) liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung und ist deshalb schon als Bezugsobjekt rechtswidrig; im Übrigen ist es keine vergleichbare Blockrandbebauung, da die Blöcke quer (mit den Giebeln) zur Zwickauer Str. stehen, einen viel größerem Abstand zum Fußweg und Fahrbahn haben und somit deutlich hinter der durchgehende Lindenallee stehen und das Gesamtgelände nach Norden ansteigt
2. Der Straßenzug Zwickauer Str. ist, insbesondere im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, durch die beidseitigen geschlossene Allee geprägt, die durch ihr Größe die dahinterliegende Bebauung verdeckt, sowohl die vorgenannten quer stehenden



Blocks, als auch die von Ihnen genannte östlich liegende Baugruppe und z.Zt. auch einigermaßen die derzeitige Konsum-Halle

3. Die Höhenangaben von Ihnen zur östlichen Bebauung (gegenüberliegende Straßenseite), etwa auf gleicher Geländehöhe wie das Bauobjekt liegend, beweisen geradezu unsere Bedenken:
geplante Traufhöhe Neubau: 141,40 m üNN
vorhanden **Traufhöhe** gegenüberliegende Seite: 137,19 m üNN;
das sind **fast 4 m mehr (!)**
zumal der **Abstand Fußweg-Gebäude** von vorhandenen ca. 10 m auf etwa 1/3 – ca. 3m, d.h. **um ca. 7m = 2/3 verringert wird;**
dass die neue Gebäudehöhe mit 141,40 m knapp unter der Firsthöhe von 142,60 m üNN liegt ist völlig irrelevant, da die Firsthöhe vom Fußweg aus durch die Traufe verdeckt und somit überhaupt nicht wahrgenommen wird
4. Der einseitige Kahlschlag von mehr als 100m einer alten Allee ist nicht nur ein Naturschutzfrevler. In der Stadt werden parallel dazu teure Programme aufgelegt, um neue Alleebäume zu pflanzen und hier werden leichtfertig welche vernichtet, was wir überhaupt nicht verstehen können. Aber vor allem wird gerade damit der zu schützenden Charakter der Siedlung Marienthal (die architektonische und stadtgärtnerische Einheit) vernichtet. Als einheitlich geplante Siedlung angrenzend an die zwischenzeitlich denkmalrechtlich geschützte Gartenvorstadt Marienbrunn, wurde hier mit hohem architektonischem Anspruch gebaut und eine Park- und Alleelandschaft mit ZwickauerStr. und Märchenwiese geschaffen, die man in dieser Geschlossenheit nicht oft findet.
5. Der Kreuzungspunkt dieser beiden Grünzüge (Märchenwiese/ZwickauerStr. wurde auch in der jüngeren Vergangenheit sehr behutsam entwickelt (siehe Bebauung am ehemaligen Standort des Märchenschlösschens, jetzt Sparkasse und Apotheke). Umso unverständlicher ist das jetzige Konzept, diese Geschlossenheit zu zerstören.
6. Die von Ihnen zum Vergleich herangezogen südliche Bebauung (Zwicker Str./Ecke An der Märchenwiese) ist nur bedingt vergleichbar! Sie liegt höher am Beginn einer ansteigenden Straße und es handelt es sich um eine symmetrische Eingangsgruppe östlich und westlich der (ansteigenden) Zwickauer Str.. Die gegenüberliegende Nordseite ist nicht das Pendant! Dieses wäre die östlich liegende Bebauung. Dem soll aber ein Parkplatz gegenübergestellt werden, der eben gerade nicht vier aufeinander abgestimmte Eckbauten ergibt. Aus ist bei der südlichen Bebauung die vorhandene Traufhöhe um die 10 m (sicher nicht höher als 11 m) und würde vom Neubau erheblich überschritten werden.
7. Die von Ihnen kritisierten und von uns verwendeten „Winkelmaße“ sind natürliche keine juristischen Kategorien, sollten aber die Überlagerungen von Grenzwertüberschreitungen (zu nahe an Straße + zu große Traufhöhe + Wegfall des vorhandenen Großgrüns) verdeutlichen, die in ihre Gemeinsamkeit zur Potenzierung der Einzelprobleme führen.
8. Es ist uns schon bewusst, dass in der Vergangenheit in Leipzig bei der Bebauung mit Einkaufsmärkten viele Fehler gemacht wurden indem (auch durch den Konsum eben nicht standortgerecht gebaut wurde (Flachbauten in Gebieten mit 5-geschossiger geschlossener Blockrandbebauung, z.B. Zschochersche Str.). Dies lässt sich aber nicht mit einem gegenteiligen Fehler heilen. Wir sind nicht bereit, eine erneut nicht



Seite 3 von 3

standortgerechte Bebauung, nämlich überhohe Traufhöhen, zu nahe am Fußweg und durch Wegfall der charakteristischen Bäume in einer „Gartenstadt-Siedlung“ zu akzeptieren.

Insofern sind wir nach wie vor der Auffassung, dass das in dieser Form geplant Bauwerk an diesem Standort nicht zulässig ist und nicht genehmigt werden darf.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ronald Börner
Mitglied des Vorstandes
AG Bauen + Verkehr

Gerd Voigt
Vorsitzender
Wählen Sie ein Element aus.

Anlage

keine